



THE
MODEEN

MODERN - GREEN - THIRTEEN

MODEEN

DAS PROJEKT

Die Eigentumswohnungen in grünen Hietzing bieten ein einzigartiges Wohnerlebnis dank ihrer ruhigen und dennoch urbanen Lage. Hier wird durchdachte Planung mit stilvoller Architektur zu einem perfekt aufeinander abgestimmten Wohnkonzept vereint. Entdecken Sie eine Vielfalt an Optionen – sei es bei der Einrichtung Ihres neuen Zuhauses, bei Ihrer Freizeitgestaltung oder bei Ihren Plänen für die Zukunft.

Alle Eigentumswohnungen im Projekt „The Modeen“ sind geräumig genug für Sie und Ihre Liebsten und bieten einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen einen zusätzlichen Luxus beschert – keine lästige Parkplatzsuche und jederzeit flexibel sein. Insgesamt bietet das Projekt eine attraktive Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie einer guten Verkehrsanbindung und einer breiten Auswahl an Freizeitaktivitäten. Dank der S-Bahn, Straßenbahn und Bus Verbindungen, ist man auch mit Öffis schnell in der Stadt.

Freude an Sonnenschein und Lichtspiel! Die Wohneinheiten sind allesamt nach Süden ausgerichtet, damit Sie sich von morgens bis abends auf Ihrem Balkon, Ihrer Terrasse oder im Garten von warmen Sonnenstrahlen umgeben lassen können. Die Fenster ermöglichen der Sonne zudem, Ihre Wohnräume mit Helligkeit zu durchfluten.

Haustechnisch betrachtet, bietet das Wohnhaus, mit einer Wärmepumpe für Heizung und Photovoltaik für Strom, das Superlativ der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Zur Auswahl stehen 8 einzigartige Wohneinheiten zwischen 68 m² bis 137 m² in einem stillvollen Wohnhaus neben Wienerwald.

Alle Wohnungen des Projektes „The Modeen“ erfüllen dabei in Bezug auf individuelle Grundrissplanung, zeitgemäßen Komfort und attraktive Ausstattung höchste Ansprüche. Sämtliche den privaten Freibereichen zugewandte Räume verfügen über großzügige Verglasungen mit Terrassentüren, durch die man direkt ins Freie gelangt.

Der Name sagt alles: Modeen-Modern, Green and in the beautiful and most prestigious Thirteenth!

MODEEN

BESCHREIBUNG

Ihr Zuhause sollte die Geschichte erzählen,
wer Sie sind und eine Sammlung dessen sein,
was Sie lieben bzw. leben und was Sie ausmacht.

Wir präsentieren Ihnen THE MODEEN.

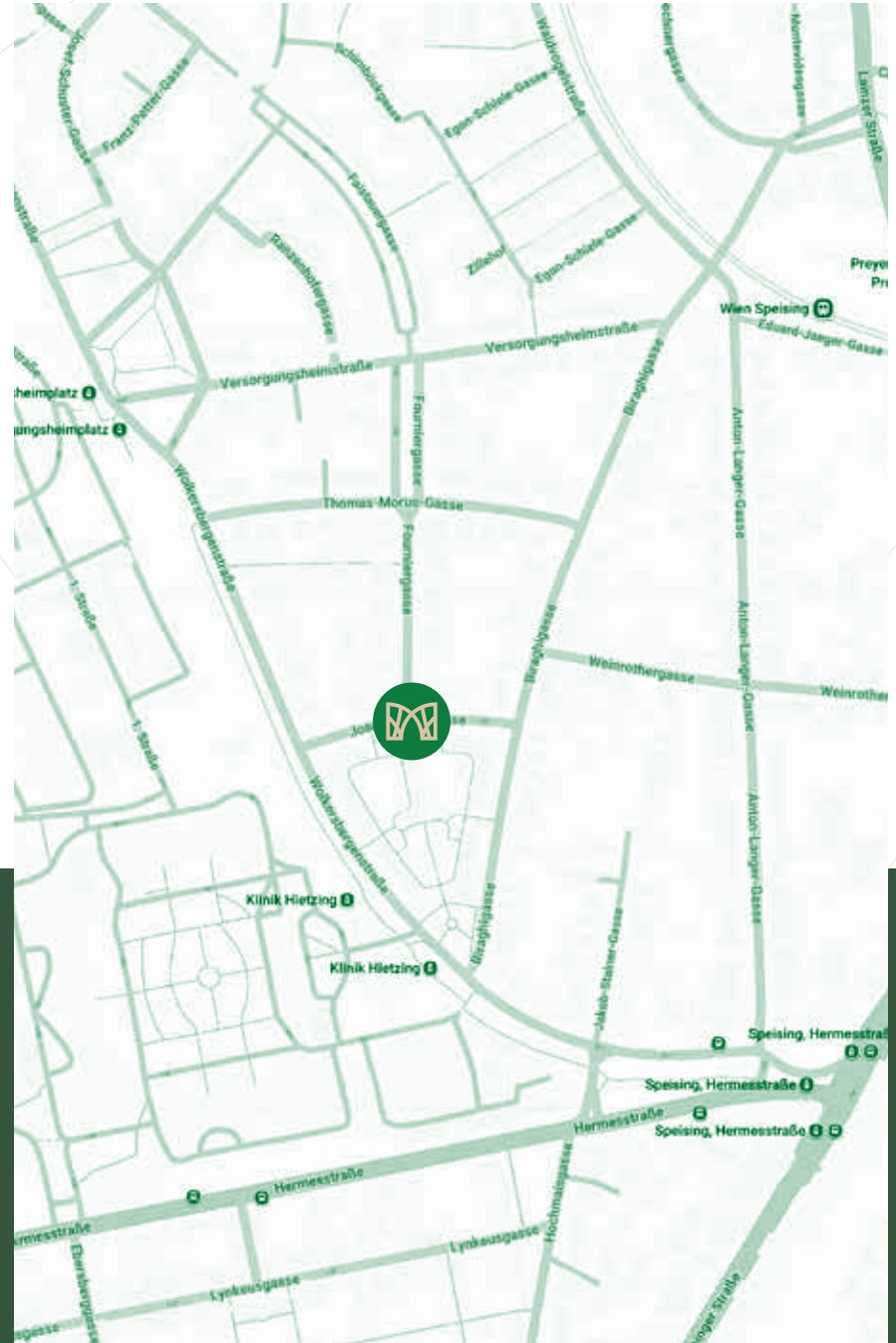
Heutzutage ist das qualitative Wohnen selten.
Wie oft bekommt man die Chance etwas zu
kaufen, dass nicht an Wert verliert?

Immobilien, die den eigenen Erwartungen
entsprechen - wohnen Sie in einem Haus
der Zukunft mit luxuriöser und modernster
Ausstattung.

LAGE

JOSEF KYRLE GASSE 4-6

1130 WIEN



MODEEN

AUSSTATTUNG

- Heizsystem mit Luftwärmepumpe
- Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Vollklimatisierte Räume
- Hochwertige Allu-Kunststofffenster
- Atemberaubende Aussicht
- Tiefgarage mit Elektroladestationen
- Smart-Home-System

Einige Ausstattungshighlights:

- Touchscreen-Controller mit Gegensprechfunktion
- Integrierte Steuerung der kompletten Beleuchtung in der Wohnung, mit Steuerung der Lichtintensität
- Integrierte Steuerung des Fußbodenheizungssystems mit physischen Wandthermostaten
- Integrierte Steuerung von AC-Geräten über einen IR-Controller
- Integriertes Smart Lock mit Tastatur - am Eingang der Wohnung
- Integrierte Steuerung von motorisierten Jalousien und Jalousien
- Integriertes Multisensorsystem (Bewegung, Temperatur, Beleuchtung, Luftfeuchtigkeit, UV-Intensität, Vibrationspegel) - Überwachung der festgelegten Parameter in den Räumlichkeiten, Einbruchalarm, Automatisierung des Gerätebetriebs

Für ein dauerhaftes Wohnvergnügen sorgen überdies modernste Baumaterialien sowie qualitativhochwertige Ausstattungselemente im Innenbereich der schlüsselfertig übergebenen Wohneinheiten. Das Gebäude verfügt über eine Garage mit 8 Parkplätzen.

8 LUXURIÖSE WOHNUNGEN MIT EIGENEM GARTEN, TERRASSEN ODER DACHTERRASSEN



TIEFGARAGE
MIT 8
PARKPLÄTZE



ZENTRALE
FUSSBODENHEIZUNG
MIT LUFTWÄRME-
PUMPE



VOLLKLIMATISIERTE
RÄUME



INDIVIDUELL
ANGEPASSTE
AUSSTATTUNG
DER WOHNUNGEN



SMART HOME
SYSTEM



TOP 1

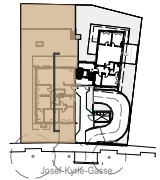
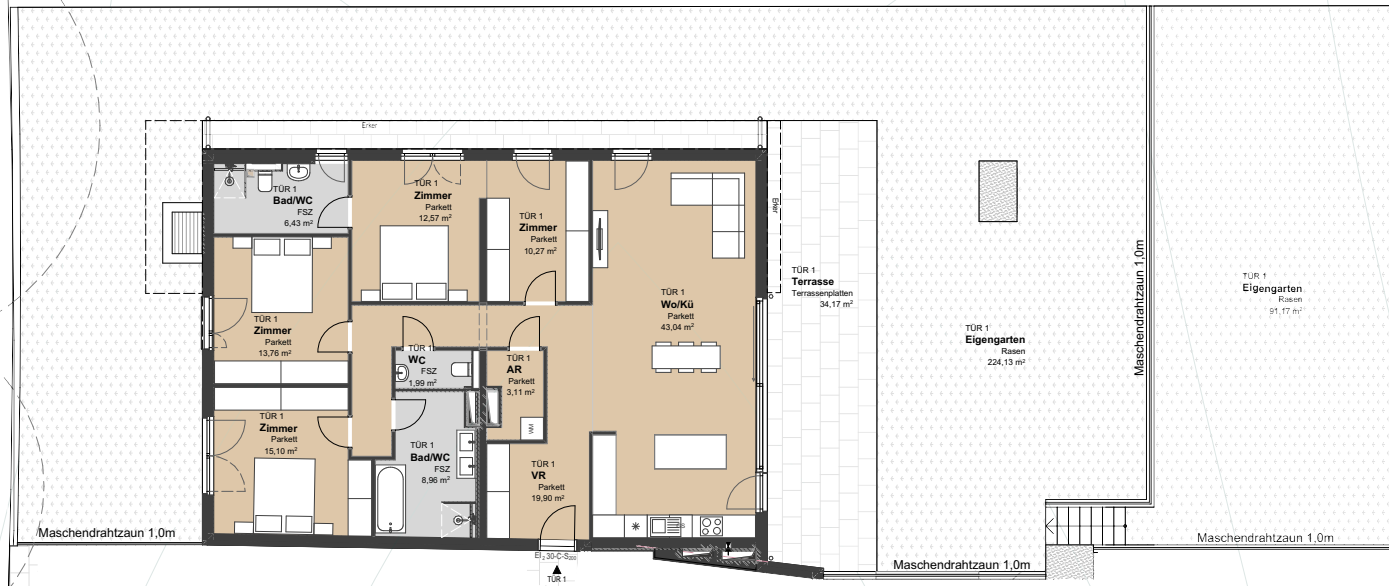
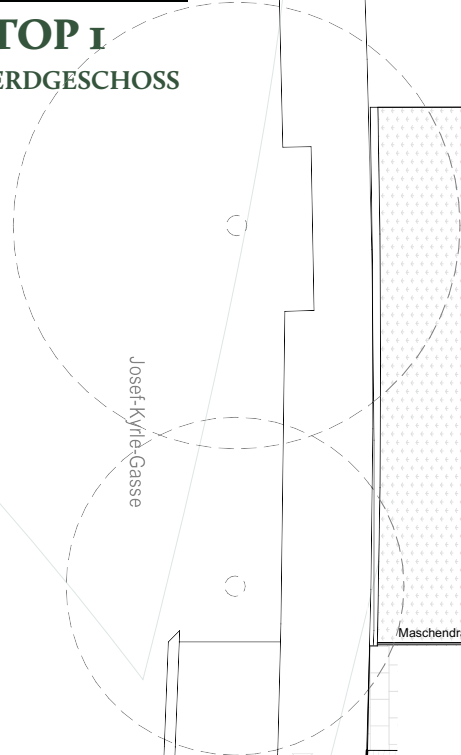






MODEEN

TOP I
ERDGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 135,13 M²

TERRASSE EG:
CA. 34,17 M²

EIGENGARTEN EG:
CA. 315,30 M²

TOP I



TOP 2



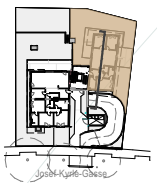




MODEEN

TOP 2

ERDGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 86,29 M²

TERASSE EG:
CA. 49,55 M²

EIGENGARTEN EG:
CA. 156,46 M²

TOP 2



TOP 3

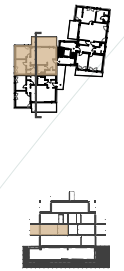






MODEEN

TOP 3
OBERGESCHOSS



TOP 3

ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 74,41 M²

BALKON:
CA. 15,89 M²



TOP 4

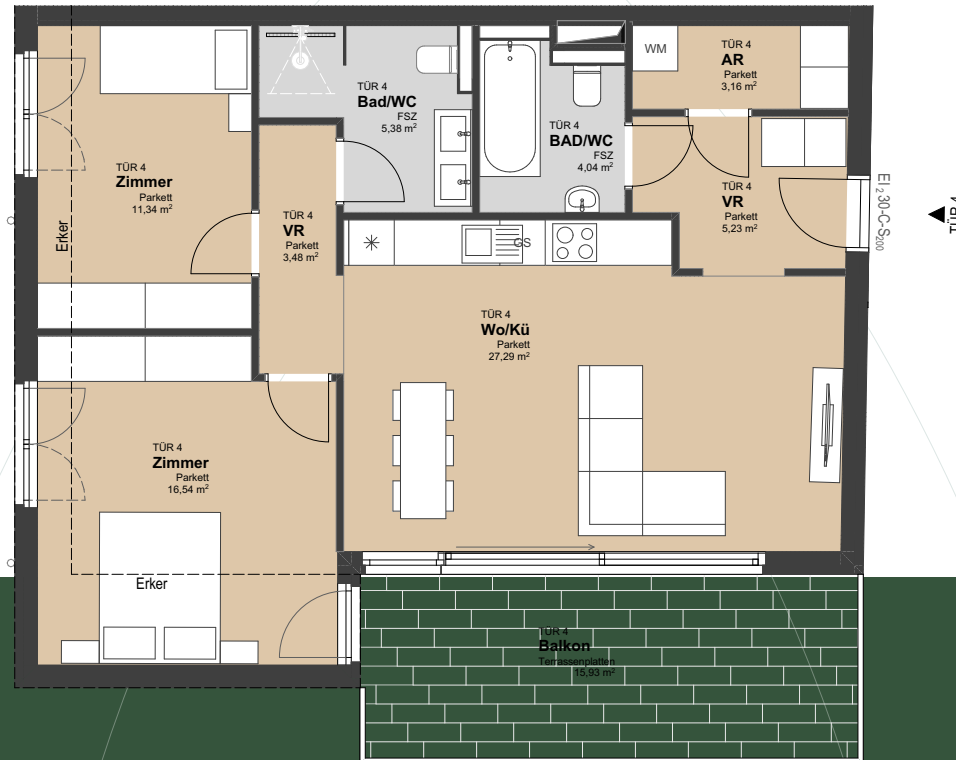






MODEEN

TOP 4
OBERGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 76,46 M²

BALKON:
CA. 15,93 M²

TOP 4



TOP 5







MODEEN

TOP 5
OBERGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 115,38 M²

BALKON:
CA. 20,08 M²

TOP 5



TOP 6





MODEEN

TOP 6

I. DACHGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE

CA. 68,47 M²

BALKON:

CA. 15,87 M²

TOP 6



TOP 7







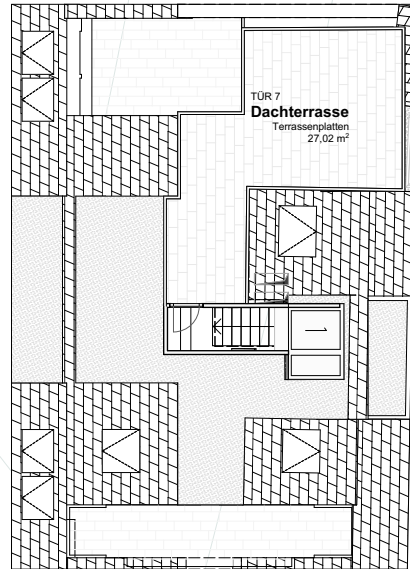
MODEEN

TOP 7

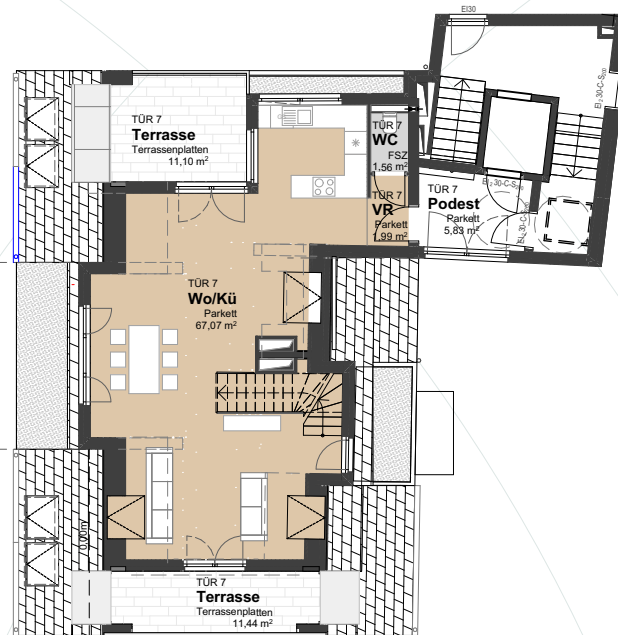
1. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS

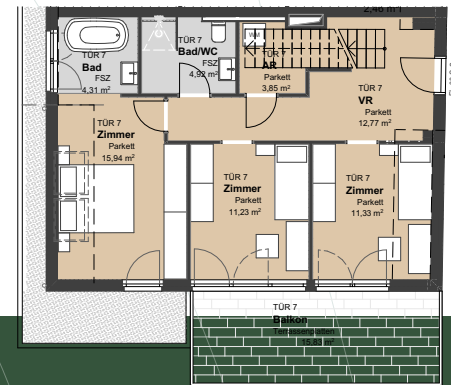
DACHDRAUFSICHT



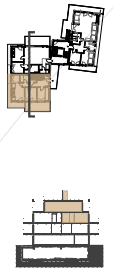
DACHDRAUFSICHT



2. DACHGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 136,49 M²

BALKON:
CA. 15,83 M²

TERRASSE:
CA. 49,56 M²

TOP 7



TOP 8





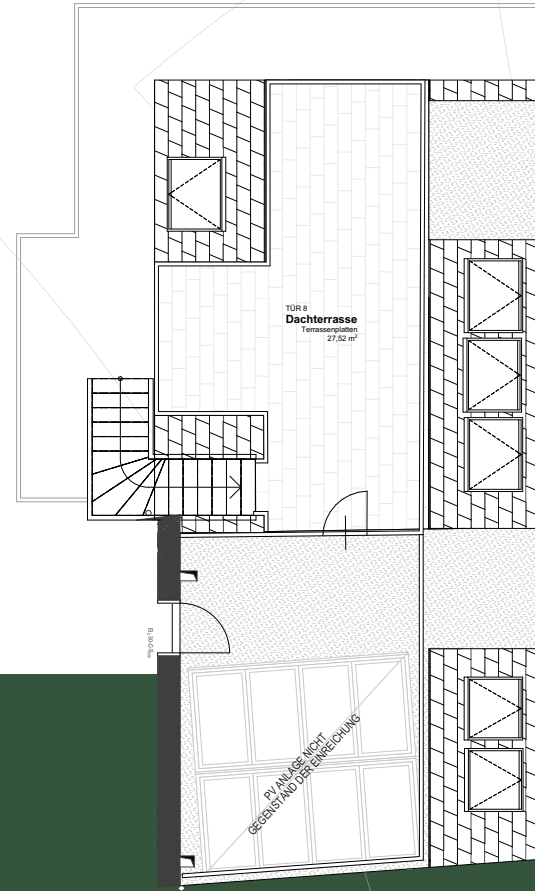
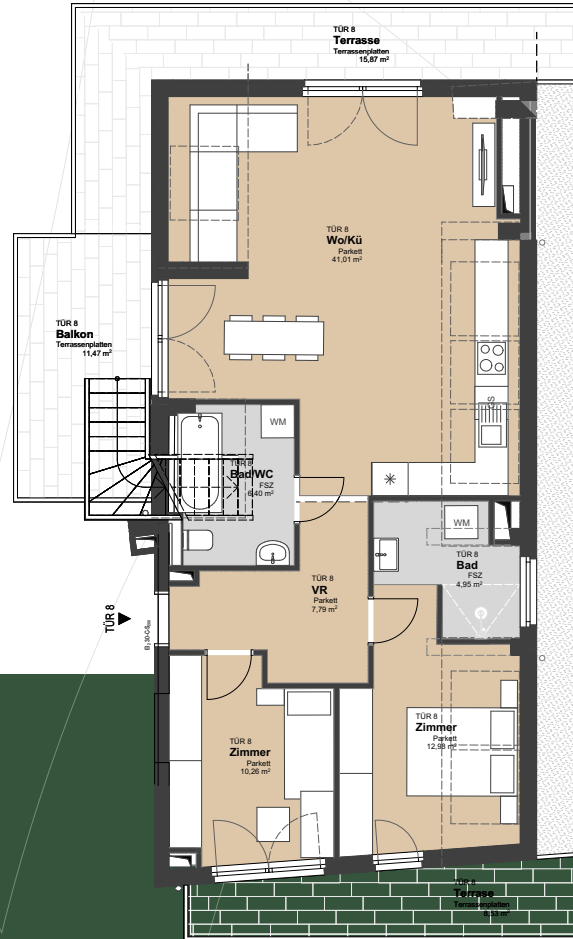


MODEEN

TOP 8

1. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS



ECKDATEN

WOHNNUTZFLÄCHE
CA. 83,39 M²

BALKON:
CA. 11,47 M²

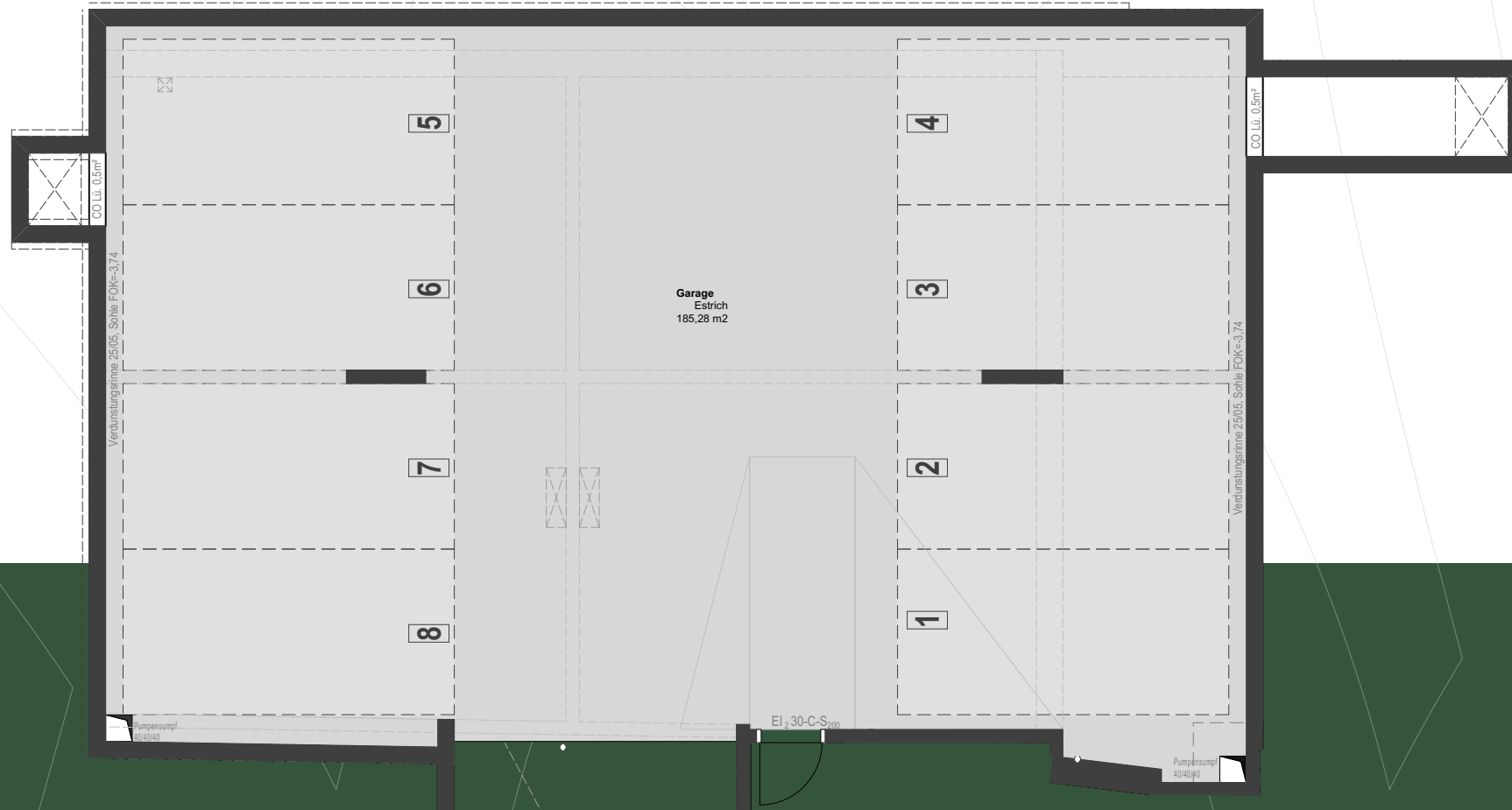
TERRASSE:
CA. 51,92 M²

TOP 8

MODEEN

GARAGENPLAN

KELLERGESCHOSS



GARAGENPLAN

ECKDATEN

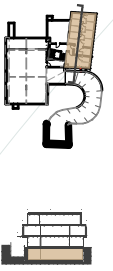
8 STELLPLÄTZE

2,50m x 5,00m

MODEEN

EINLAGERUNGSPLAN

KELLERGESCHOSS



ER 1
4,59 m²

ER 2
4,96 m²

ER 3
4,85 m²

ER 4
4,88 m²

ER 5
4,50 m²

ER 6
4,15 m²

ER 7
3,82 m²

ER 8
4,19 m²

EINLAGERUNGSPLAN

BAUPROJEKT „THE MODEEN“

JOSEF KYRLE GASSE 4-6, 1130 WIEN

	WNFL INKL. LOGGIA	GARTEN	TERRASSE / BALKON	DACHTERRASSE	ZIMMER	NFL
TOP 1 (EG)	135 m ²	315 m ²	34 m ²		4	215 m ²
TOP 2 (EG)	86 m ²	156 m ²	50 m ²		4	143 m ²
TOP 3 (1.OG)	74 m ²		16 m ²		3	82 m ²
TOP 4 (1.OG)	77 m ²		16 m ²		3	85 m ²
TOP 5 (1.OG)	115 m ²		20 m ²		4	125 m ²
TOP 6 (2.OG)	68 m ²		16 m ²		3	76 m ²
TOP 7+9 (2.OG+DG+DACHTERRASSE)	137 m ²		38 m ²	27 m ²	4	164 m ²
TOP 8 (2.OG+DACHTERRASSE)	83 m ²		36 m ²	28 m ²	3	110 m ²
8 PARKPLÄTZE						
SUMME	775 m²	475 m²	226 m²	56 m²		1.000 m²



MODEEN

IMPRESSUM

PROJEKTENTWICKLER

**Auventum GmbH
Linzer Straße 265/1/Büro
1140 Wien, Österreich**

EXKLUSIVE VERMARKTUNG

**Auventum Real Estate Agency GmbH
Marokkanergasse 22/9
1030 Wien, Österreich**

Herr Aleksandar Jankuloski

T: +43 1 53 22 860

M: +43 664 889 39 339

E: jankuloski@auventum.at

Objektes mit folgenden Kaufnebenkosten zu rechnen ist:

- 3,5% Grunderwerbssteuer

- 1,1% Eintragungsgebühr

- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.

DANKE!



THE
MODEEN

MODERN - GREEN - THIRTEEN